



מדינת ישראל

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין
לשכת המפקחת על רישום מקרקעין
רחובות

1

תאריך: 7.8.2014
תיק: 192/13, 148/13
בפני כב' המפקחת תמר פריאנטה

לכבוד

עו"ד לירון פרמינגר

מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 23 ת.ד. פנימי 119
דרך מנחם בגין 132 תל אביב

עו"ד טדי מנשה - רח' האורגים 29 אשדוד 77100

אברג'ל (חלפון) כלמונטין - רח' שבי ציון 21/13 אשדוד

ביטון דינה - רח' שבי ציון 23/6 אשדוד

בנרוש נילי - רח' שבי ציון 25/3 אשדוד

סבח בניסטי מוניק (עבור לשיצר אורלי) - רח' שבי ציון 25/1 אשדוד

רכטר מרינה - רח' וולפסון 16/2 אשדוד

עו"ד איתמר פנץ - ויצמן 41 תל אביב ✓

עו"ד פתחי שחאדה- הראשונים 9 אשדוד

א.ג.כ,

המצאת מסמכים

קירוב מקסים ואח' (תב

(148/13

בעלי דירות ברח' שבי ציון 21,

אשדוד 23,25,29,33

נ ג ד

טולדנו רחל ואח' (תב 192/13) בעניין:

רצ"ב פסק דין מיום 6/8/14.

בכבוד רב,

מזכירות הלשכה



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין ברחובות

1

התובעים : קירוב מקסים ו- 30 אח' בעלי הדירות בשבי ציון 31 אשדוד
בתיק 148/13 ע"י ב"כ עו"ד לירון פרמינגר

התובעים : טולדנו רחל ו- 24 אח' בעלי הדירות בשבי ציון 27 אשדוד
בתיק 192/13 על ידי עו"ד טדי מנשה

- נ ג ד -

הנתבעים : בעלי הדירות
ברח' שבי ציון 33,29,25,23,21 אשדוד

וכן :
הנתבעים 82-84 : רומנשקו רוזה
מנור אריה
מנור צבי
שלשתם על ידי עו"ד אורי הברמן ו/או איתמר פנץ
מרח' ויצמן 41 תל אביב

פסק דין

1. תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן: **תמ"א 38**) – נועדה לעודד בעלי זכויות במקרקעין לחזק מבנים שבשליטתם מפני רעידות אדמה. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: **חוק החיזוק**) קובע הסדרים ליישומה של התוכנית. בין השאר, החוק מעניק למפקח על רישום מקרקעין סמכות לאשר ביצוען של עבודות חיזוק במבנה, המלוות בעבודות לבניית דירה או דירות חדשות כתוצאה מהוספת זכויות בניה בהתאם למנגנון שנקבע בתמ"א 38, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו לכך.
2. סעיף 11 לחוק החיזוק דן בבית מורכב וקובע כי :
מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה :
(1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב ;
(2) ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.
3. שאלת יישומו של סעיף 11 היא הנדונה בתיקים אלו בפני נוכח העובדה כי הבית המשותף הרשום על הנכס הידוע כחלקה 48 בגוש 2086 כולל 7 מבנים, בן 144 דירות. ואולם היישום בענייננו אינו נדרש לצורך העבודות, מאחר ואלו כבר בוצעו בפועל, אלא לצורך הליכי תיקון צו רשום הבית המשותף וזאת כפי שיבואר בהמשך .
4. הבית המשותף נרשם ככזה בפנקס הבתים המשותפים בשנת 1991 (שטר 30122/91). כתובות המבנים הן שבי ציון 33,31,29,27,25,23,21. בכל המבנים 4 קומות. המבנים 2,4,6 כוללים 16 דירות כל אחד. המבנים 1,3,5,7, כוללים 24 דירות כל אחד ב-3 כניסות,





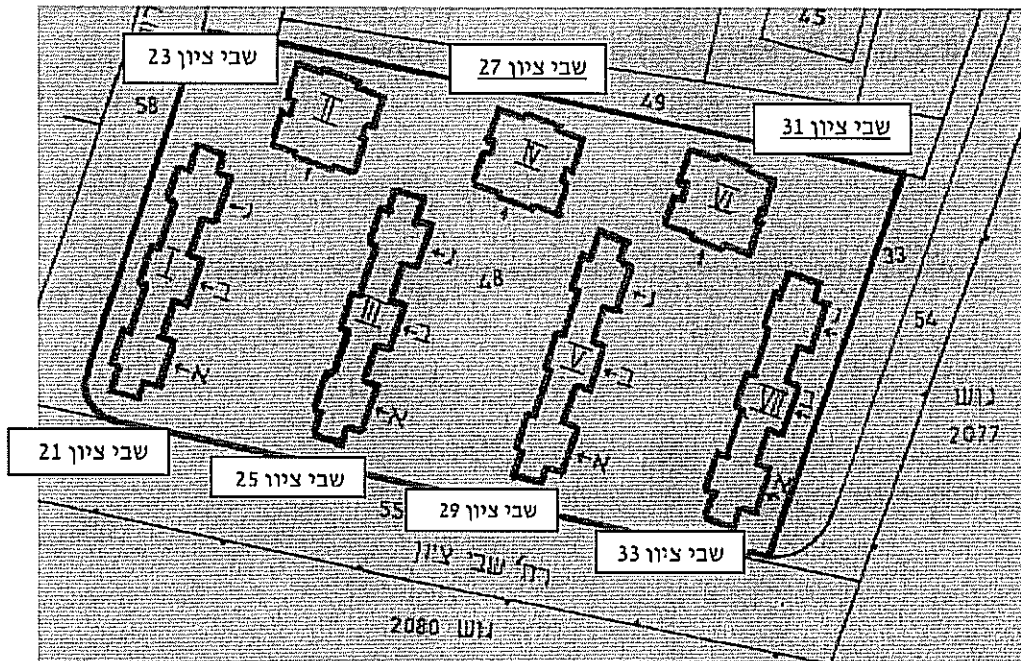
תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין
ברחובות

2

שטח החלקה עליה עומד הבית על כל מבניו הוא 14,144 מ"ר.

5. על מנת להבהיר את מבנה הבית המשותף מצורף תרשים החלקה והמבנים עליה:



התביעה בתיק 148/13

6. התובעים בתיק 148/13, בעלי דירות במבנה 6 (VI), ברח' שבי ציון 31 אשדוד (להלן –

מבנה 6 או בנין 31), הגישו תביעה בו הם מבקשים כדלקמן:

א. כי ינתן צו בהתאם להוראות סעיף 59 (ב) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 לפיו יקבע כי השטחים והקרקע המצויים מתחת למבנה ובסמיכות לו (כמפורט בתשריט שצורף לתביעה) אינן מהווים שטח משותף לכלל המבנים בחלקה אלא מוצמדים למבנה כך ששטח זה יהיה שטח אגפי משוייך למבנה 6 בלבד.

ב. לקבוע כי ניתן לבצע תיקון של צו הבית המשותף באופן שבו הקרקע בתחום מבנה 6 תוצמד למבנה 6 או לכל דירה או יחידה כפי שיקבעו התובעים ללא כל תלות בבעלי הדירות האחרים במבנים האחרים.

7. בתביעה צויין כי התובעים התקשרו עם יזם לביצוע פרויקט לחיזוק הבניין שלהם, מבנה 6, כי ניתן היתר בניה וכי החלו עבודות החיזוק. כן צויין כי על פי ההסכמים העבירו התובעים ליזם את זכויות הבנייה וכן חלקים מהקרקע.

התביעה בתיק 192/13

8. התובעים בתיק 192/13, בעלי דירות במבנה 4 (IV), ברח' שבי ציון 27 אשדוד (להלן –

מבנה 4 או בנין 27), הגישו תביעה בו הם מבקשים כדלקמן:



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין ברחובות

3

- א. ליתן צו לפיו השטחים והקרקע המצויים מתחת לכל מבנה ומבנה ובסמיכות לאותו מבנה אינם מהווים שטח משותף לכלל המבנים בחלקה אלא מוצמדים לכל מבנה בהתאם להצעה בתשריט שצורף לתביעה
- ב. לקבוע כי ניתן לבצע תיקון של צו הבית המשותף באופן שבו הקרקע מצוייה בתחום כל מבנה תוצמד למבנה ו/או לדירה ו/או ליחידה כפי שיקבע על ידי בעלי הדירות בכל מבנה ומבנה בהתאם להחלטתם הבלעדית.
9. בתביעה צויין כי התובעים התקשרו עם יזם לביצוע פרוייקט לחיזוק הבניין שלהם, כי ניתן היתר בניה וכי החלו עבודות החיזוק. כן צויין כי על פי ההסכמים התחייבו התובעים להעביר ליזם את זכויות הבנייה וכן חלקים מהקרקע.
10. יצויין כי לכל תביעה צורף תשריט אחר. התובעים בתיק 148/13 צרפו תשריט רעיוני סכמטי לציון הצמדות רק במבנה 4. התובעים בתיק 192/13 צרפו תשריט מוצע רעיוני, ללא מידות, להצמדת שטחי קרקע לכל אחד מהמבנים.
11. יאמר כבר כעת בקשר לתביעת בעלי הדירות במבנה 4 כי הם הסכימו באמצעות ב"כ לצמצם את הסעד המבוקש בתביעה באופן שהצו המבוקש ינתן רק בקשר לשטחים ולקרקע מתחת ובסמיכות למבנה 4 וזאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית עתידית למבנים האחרים בעתיד.
12. בהתאם להיתרי הבניה שניתנו ועל פי הבניה בפועל נוספו לכל אחד מהמבנים, בנין 27 ובנין 31, קומות נוספות תוספות בניה בדירות הקיימות וכן בוצעה בניה בקומת העמודים תוך יצירת דירות גן.
13. התביעות הוגשו לאחר שהתובעים בשני התיקים פנו ללשכת המפקחת בחולון (הלשכה שטיפלה באותו שלב ברישום/תיקון בתים משותפים מאשדוד), בבקשה לתיקון צו הבית המשותף באופן שישקף את הבניה החדשה בדרך של שני שלבים: שלב א'- בו תקבע יחידה רישומית חדשה אליה יוצמדו זכויות הבניה והשטחים שיוחרגו מהרכוש המשותף לרבות שטחי הקרקע באופן שיאפשר בהמשך בשלב ב' -תיקון צו הרישום על ידי כך שישקף את בניית הדירות החדשות לרבות השטחים הנילוויים להן וההצמדות.
14. הפניה נעשתה במסגרת סמכותו המינהלית של המפקח על רשום מקרקעין הקבועה בסעיף 145 לחוק המקרקעין. על פי תשובת העוזרת הבכירה למפקחת ונוכח העובדה שהקרקע נקבעה בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף כללי נטען כי על פי סעיף 62 לחוק המקרקעין אין לקבוע הצמדה אלא בהסכמת כל בעלי הדירות ולעניין הטענה בדבר תחולתו של סעיף 11 נטען כי לא הוכחו התנאים המצטברים בסעיף. להלן יובא נוסח סעיף 2 לתקנון המוסכם הרשום לבית המשותף:



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין ברחובות

4

בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 אני קובעת כי: -

- א. כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי מבנה I (יקראו להלן: "רכוש משותף I") יהיו צמודים לדירות מס' משנה 48/1 עד 48/24 ועד בכלל.
- ב. כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי מבנה II (יקראו להלן: "רכוש משותף II") יהיו צמודים לדירות מס' משנה 48/25 עד 48/40 ועד בכלל.
- ג. כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי מבנה III (יקראו להלן: "רכוש משותף III") יהיו צמודים לדירות מס' משנה 48/41 עד 48/64 ועד בכלל.
- ד. כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי מבנה IV (יקראו להלן: "רכוש משותף IV") יהיו צמודים לדירות מס' משנה 48/65 עד 48/80 ועד בכלל.
- ה. כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי מבנה V (יקראו להלן: "רכוש משותף V") יהיו צמודים לדירות מס' משנה 48/81 עד 48/104 ועד בכלל.
- ו. כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי מבנה VI (יקראו להלן: "רכוש משותף VI") יהיו צמודים לדירות מס' משנה 48/105 עד 48/120 ועד בכלל.
- ז. כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי מבנה VII (יקראו להלן: "רכוש משותף VII") יהיו צמודים לדירות מס' משנה 48/121 עד 48/144 ועד בכלל.
- ח. הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, שאינו נכלל בתחומי שבעת המבנים, יקרא להלן הרכוש המשותף הכללי.
- ט. לכל אחד מהמבנים שסומנו בתשריט בספרות רומיות I II III IV V VI VII תהיה נציגות נפרדת ותקויים אסיפה כללית נפרדת.
- י. חלקי הרכוש המשותף הכללי, אשר צמודים לכל דירות המבנים, ינוהלו ע"י נציגות אשר תורכב מנציגי הנציגויות של שבעת המבנים ונציגות זו יקרא - הנציגות הכוללת.
- יא. לנציגות הכוללת תהיינה סמכויות, אך ורק בנוגע, להחלטה על הנהלת ולניהול של הרכוש המשותף הכללי.

וכן נקבע כי:

- טו. יחולו הוראות סעיף 59 לחוק למעט הקרקע אשר איננה מהווה את הבית המשותף.

15. לאור התשובה שניתנה על ידי עוזרת המפקחת על רישום מקרקעין בחולון הוגשו התביעות שבפני.

הנתבעים וטענות ההגנה

16. לתיק הוגשו מסמכים שונים ככתבי הגנה מטעם נציגים של המבנים כל אחד הכולל חלק מחתימות בעלי דירות. בהחלטה מיום 15/9/2013 הוריתי על קיום דיון תוך תליית מודעה על הדיון בכל אחד מהכניסות למבנים השונים. הוריתי כי כל בעל דירה המתכוון להתייצב לדיון יודיע על כך מבעוד מועד למזכירות. לדיון שנקבע ליום 23/12/2013 התייצבו בעלת דירה מס' 29 דפנה ז'אק שיוצגה ע"י עו"ד פאתחי שחאדה, ביטון דינה (בנין 23), דוד כהן



**בפני המפקחת על רישום המקרקעין
ברחובות**

**תב/ 148/13
תב 192/13**

5

(בנין 29), חלפון רמי וקלמנטין (בנין 21), גדעון טירן (בנין 21), גדעון יורם (בנין 21) ולדיון הנדחה ביום 18/2/2014 התייצבו גם, מאיר אסולין (בנין 21/1), רפי אוחיון (בנין 21/3), מרינה רכטר (בנין 29/14), וכן עו"ד אורי הברמן, עו"ד איתמר פנץ – באי כח נתבעים 82-84 (בנין שבי ציון 25)

17. הנתבעים העלו טענות שונות על התנהלות הועדה המקומית בקשר עם מתן ההיתרים, העדר היתרים, טענה לפגיעה קניינית בשל תוספת % 100 דירות חדשות בבנין 31, צמצום שטחי חניה בכל החלקה, צמצום השטחים פתוחים והמעברים פגיעות בתשתיות. בנוסף נטען כי גם החתימות של דיירים המסכימים כביכול לתביעה הוצאו מהם בדרך לא נאותה. הנתבעים מבקשים שויון בזכויות.

יצוין כי הטענות כולן או חלקן מועלות כנגד שני המבנים.

18. בהחלטה מיום 15/9/2013 הוריתי כי הועדה המקומית לתכנון ובניה תגיש את התייחסותה לסעיף 11 לחוק החיזוק וזו הוגשה ביום 26/11/2014. לעמדת הועדה התנאי המפורט בסעיף 11 ב' מתקיים ואילו לגבי התנאי המפורט בסעיף 11 א' אזי הועדה יכולה להתייחס לנושא זכויות בלבד ולא לכל היבט אחר בקשר למילה זו. מן הראוי שאצטט את הקטעים הנבחרים לפי הסעיפים שם:

"15. באשר לסל הזכויות בקשר לבית מורכב, אין בענין זה כל הוראות מפורשות בתמ"א, ומדיניותה של הועדה המקומית בפאן התכנוני, היא כי כל אגף בבית המורכב הינו, לצרכי התכנון וקבלת זכויות הבניה, כמבנה בפני עצמו, בעל פוטנציאל לקבלת זכויות הקבועות בתמ"א למבנה (הוראות סעיף 11 לתמ"א). ראוי גם להדגיש כי בענייננו מדובר במגרש הכולל מספר מבנים עצמאיים ונפרדים, ומשכך מקבל האמור לעיל משנה תוקף. 16. לכן לכאורה אין במימוש זכויות בניה מכח תמ"א 38 במבנה אחד כדי לפגוע באפשרות מימוש זכויות הבניה מכח התמ"א במבנה אחר במגרש.

17. יחד עם זאת יש לזכור כי לצורך אישור תוספת יחידות דיור – יש צורך באיתור מקומות חניה נוספים לדירות בהתאם לתקן החניה החל (ובסייגים הקיימים בענין זה בתמ"א), כפי שיש לבחון גם את כלל התשתיות והתאמתן לתוספת המבוקשות לרבות דרכים, שטחים ירוקים וכיו"ב, מה עוד שבהתאם לתקנון התמ"א, הרי שאין מוקנות מכוחה זכויות "אוטומטיות", כי אם זכויות הנתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית בהתאם לדין.

18. בענייננו – הגם שכאמור סבורה הועדה כי מבחינה עקרונית מתן זכויות בניה לאגף בבית מורכב מכח התמ"א לא תפגענה בזכויות הבניה של אגף אחר מכח התמ"א, אזי לא הוצגה כל תכנית כוללת בענין הבית המורכב, אף לא תכנית רעיונית, ולפיכך כפי שנמסר ממחלקת הרישוי, אין באפשרות הועדה לבחון האם מימוש ההיתר באגף אחד יוביל לחסרון מקומות חניה אשר לא יאפשר מתן היתר למבנה אחר (או לחיוב דיירי המבנה האחר בתשלום קרן חניה מקום שהדבר מתאפשר), בהתאמה – בטרם הגשת



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין
ברחובות

6

תכנית כוללת למתחם – לא ניתן גם לבחון קיומן של יתר התשתיות הנדרשות על מנת לאפשר מימוש זכויות בניה.

19. כמו כן – לא ניתן להתחייב מה תהיינה תוצאות דיון עתידי בועדה המקומית בקשר להיתר בניה נוסף ככל שיתבקש.

20. לסיכום נקודה זו – הועדה המקומית אינה בעלת יכולת ואיננה מוסמכת לקבוע האם יהא בביצוע חיזוק במבנה או באגף כדי להוות פגיעה בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב. הועדה המקומית יכולה לכל היותר להביע עמדתה באשר לזכויות בניה כפי שנעשה לעיל. אלא שיש לזכור שמימושן של זכויות הבניה תלוי בהתקיימותם של תנאים שונים, אשר אין ביכולתה של הועדה לאשרם בטרם תוגש תכנית כוללת למתחם.

ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או של האגף, מבלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב."

19. נוכח הסתייגות הועדה מאמירה חד משמעית כי אין פגיעה בנושא החניה הוריתי כי התובעים, או יותר נכון היזמיות עומדות מאחוריהם, יכינו תוכנית רעיונית כוללת למתחם (כמפורט בסעיף 18 של תגובת הועדה) לגבי מיצוי נושא החניות במתחם לאור העובדה שבעיית החניות הוצגה כבעיה מרכזית הן על ידי הנתבעים והן בעמדת העיריה.

20. התוכנית הרעיונית הומצאה, כמו גם אשור מנהלת מחלקת תשתיות. בהמשך בעקבות החלטתי מיום 18/2/2014 הומצא גם אשור ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד מיום 7/3/2014. לאשור ועדת המשנה צורף מכתבו של מר אטין משה מנהל מח' תכנון כבישים מיום 4/3/2014 בו צויין כך:

" פתרון חניה המוצע במגרש מקובל עלי באופן עקרוני בלבד כפתרון רעיוני לצורך תכנון פרויקטים של תמ"א 38 במגרש

תוכנית הזאת יכולה להיות תוכנית רקע לפרוייקטים הנ"ל בתנאי הסכמתם של כל הדיריים במגרש (7 בנינים במגרש)

יש לציין שנושא הצמדות קרקע לדיריים במגרש לא נבדק על ידי. כמות יחידות דיור נוספות לבנינים אשר מופיעה בטבלת מאזני החניה היא רשומה ע"י ים הפרוייקט וטרם מאושרת על ידי העיריה." (ההדגשות במקור)

21. לנתבעים ניתנה אפשרות להגיב לתוכנית הרעיונית. בינתיים הודיעה הנתבעת 93, עו"ד דפנה ז'אק, (בעלת דירה בבנין 29) כי אין לה התנגדות לתשריט ולהצמדות כפי שהוצעו בתוכנית.

22. בפועל, תגובה רשמית מסודרת לתיק הוגשה רק על ידי הנתבעים 84-82. הללו הינם בעלי דירה, תת חלקה 60, בבנין שבי ציון 25, מבנה 3 כניסה ג' בקומה הראשונה. מבנה המצוי בסמיכות למבנה 4.



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין
ברחובות

7

23. שאר הנתבעים שכאמור נציגיהם השונים הגיעו לדיון הגישו הודעה כללית לפיה הם מעוניינים בבדיקת כדאיות כללית לביצוע תמ"א לכולם, לבדוק אפשרות לביצוע תמ"א 38/2 (הריסה) חשש משלילת זכויות בניה מכלל המבנים ובדיקת אפשרות שינוי תב"ע באופן נקודתי.

טענות נתבעים 82-84

24. טענתם העיקרית של נתבעים אלו כי יש לדחות את התוכנית הרעיונית ואולם ככל שיוחלט על חלוקה אגפית בין אם לכלל האגפים ובין אם מדובר בבנינים 27 ו- 31 בלבד יש לטענתם לייצר חלוקה מאוזנת יותר. לגוף התוכנית נטען כי :
- א. החלוקה האגפית של הרכוש המשותף על פי קיר התמך החדש מבוססת על בניה שבוצעה בפועל ללא אשור מבעלי הדירות בבנין 25 תוך יצירת דירות גן בבנין 27 ופגיעה באינטרסים של בעלי דירות בבנין 25.
 - ב. יש לדחות את התוכנית הרעיונית באשר כל תוכנית שמנסה לספק פתרון לחלוקה אגפית לא יכולה לעשות כן מאחר שלא ניתן להתייחס למצב תכנוני קונקרטי בעת ביצוע תוכנית תכנונית בפועל.
 - ג. יש אי התאמות בין המצב בפועל לבין התשריט הרעיוני והשרטוט של בנין 27, היטל הבניין מגיע עד קו 0 של המגרש. הקיר התומך החדש בין בנין 27 לבנין 25 בוצע תוך פגיעה בתשתית הביוב של בנין 25, תוך גריעת שטח מבנין 25 שתמנע ממנו בעתיד לבצע בניה מכח תמ"א 38 וכן פוגע בזכויות מעבר בין הבנינים.
 - ד. התכנון גורע מגינות ושטחים ירוקים בבניני הנתבעים לטובת גינות עתידיות ודירות גן בבניני התובעים וקיימת בעיה של העמסת תשתיות שלא נלקחה בחשבון.

תגובות התובעים

25. התובעים מבקשים להדגיש כי בפועל תגובה הוגשה רק על ידי בעלי דירה אחת מכלל דיירי הבית המשותף, ועוד טענו כי :
- א. טענות תכנוניות ככל שיש כאלה היה על הנתבעים לטעון במסגרת הועדה המקומית.
 - ב. התובעים הניחו תשתית לתביעתם וקיים אשור עקרוני שניתן לבצע פרויקט תמ"א 38 גם בבנינים האחרים. הטענה בדבר מיקום החומות נבחנה ואושרה על ידי הרשות המקומית.

דיון:

26. סעיף 59 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 (להלן- חוק המקרקעין) קובע :
- (א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן - בית מורכב) ובעלי הדירות



קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה וניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

(ב) אין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנוסבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ג) אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

27. תביעת התובעים הינה להגדיר שטחים מסויימים כשטחים שיהיו צמודים בתחום המבנים שלהם ולא יחשבו כרכוש משותף כללי. התביעה מוגדרת כתביעה למתן צו בהתאם להוראות סעיף 59 (ב) לחוק המקרקעין כאשר כבסיס לתביעה מונח הטיעון כי סעיף 11 חל בנוסבות הענין והצו המבוקש נובע מהצורך בהפעלת הוראות חוק החיזוק. כל זאת נוכח העובדה שבמצב דברים רגיל קביעה כזו המבוקשת כאן היתה מחייבת הסכמת כל בעלי הדירות. המבקשים מסתמכים על הוראות חוק החיזוק על מנת ליתר את הצורך בקבלת הסכמה כאמור. השאלה היא אם בסמכותי להורות כמבוקש.

28. הדרך בה התוו התובעים המבקשים מחייבת את בחינתם של התנאים המפורטים בסעיף 11 לחוק החיזוק לפיו יש להניח תשתית עובדתית הנדסית בנושא לפיה:

א. אין בביצוע העבודה כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית מורכב.

ב. ניתן לבצע חיזוק בלי לבצע חיזוק במבנה או באגף אחר. כל הדיון בסעיף 11 באגב הדיון בסעיף 5 לחוק החיזוק הדן בסמכות המפקח לאשר את בצוע העבודות.

29. עיון בהצעת החוק לחוק החיזוק (ה"ח 313 תשס"ח) מעלה כי בדברי ההסבר לסעיף 11 נאמר כך:

"כדי להקל על יישום ההסדר המוצע בהצעת חוק זו, מוצע לקבוע הוראה מיוחדת לגבי מבנה או אגף בבית מורכב, דהיינו בבית משותף המורכב ממבנים או מאגפים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים, בין אם הוכרז כבית מורכב ובין אם לאו, שבו מימוש זכויות הבניה לא פוגע במבנה או באגף אחר, ושקיימת בו אפשרות לחיזוק המבנה או האגף במנותק משאר הבית



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין
ברחובות

9

במצב זה, יהיה ניתן להתייחס לאותו מבנה או אגף כאילו הוא בית משותף נפרד ולבעלי הדירות באותו מבנה או אגף כאילו הם כלל בעלי הדירות, וזאת לענין רף ההסכמה הדרוש לבניה באותו מבנה או אגף, וכן לענין הנשיאה בהוצאות העבודה, האחזקה והחיזוק, כאמור לעיל. ויובהר כי הוראות סעיף זה יחולו על בית מורכב, בין אם קיימת לגביו קביעה בתקנון לפי סעיף 59 (א), או שניתנה הוראת מפקח לגבי ניהולו לפי סעיף 59 (ב) ובין אם לאו. "(הדגשות שלי.ת.פ.)

30. מטרת הסעיף היתה לאפשר דיון נפרד בכל מבנה לעניין בקשת היתר לפי התמ"א. מעמדת הועדה המקומית שהובעה בפני עולה כי לגישתה לא היא המוסמכת לקבוע האם התמלא התנאי הקבוע בסעיף 11 א' לחוק החיזוק. יחד עם זאת הועדה נתנה בפועל היתר לשני המבנים.

31. מתשובות הועדה כמו גם מהחלטת ועדת המשנה המסוייגת במכתב מנהל מח' תכנון שטחים נראה כי הועדה אינה מוכנה להתחייב על התמלאות התנאי ומתנה בפועל את כל התוכנית הרעיונית בהסכמת כל הדיירים. ואולם בעת שניתנו ההיתרים לא מצאה לנכון לדרוש כי נושא ההסכמות יבורר תחילה. כיום אנחנו נמצאים בפני מצב נתון של בניה שבוצעה.

32. סמכות המפקח קבועה בחוק לאשר את העבודה:

"לשון החוק, הקובעת כי למפקח סמכות "לאשר את ביצוע העבודה", מעלה כי לכאורה סמכותו של המפקח אינה מוגבלת רק לאישור עצם הוראות החיזוק והיא משתרעת גם על האישור של אופן ביצוע. תכליתו של החוק, שעליהן עמדנו לעיל, מחזקות פרשנות זו. (ע"א 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן)

33. מטרת חוק החיזוק היתה לקדם אינטרס ציבורי של חיזוק מבנים. בחוק החיזוק קבע המחוקק הוראות לטובת קידום מיגונם של בתים תוך פגיעה מסוימת בזכות הקניין של בעלי הדירות על ידי הורדת רף ההסכמה הקבוע בדין לביצוע עבודות שונות ברכוש המשותף. זכות הקניין היא זכות חוקתית המוכרת בחוק היסוד ולכן יש לפרש את חוק החיזוק בפירוש דווקני כך שפגיעה בזכויות במובן סעיף 11 (ב) תבחן באופן דווקני. על כן אין כאן מקום לפרשנות רחבה כזו שתאפשר "דילוג" על הוראות הדין בקשר להסכמות הנדרשות ביצירת הצמדות המבוקשות אם קיימת בצידן פגיעה בבעלי דירות אחרים במבנים אחרים ובהעדר הסכמתם.

34. הדילמה בתיק זה הינה בחינת יחסי הכוחות בין הצדדים ויצירת האיזונים המתבקשים מיהו הרב ומיהו המיעוט בהקשר זה שהרי עניין לנו בתביעת בעלי הדירות במבנים 4,6



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין
ברחובות

10

שהם בפועל מהווים מעוט מול כל שאר בעלי הדירות בשאר המבנים בחלקה. מאידך בפועל בפני התייצבו רק מיעוט מבעלי הדירות במבנים האחרים. האם ממוש זכויות הבניה במבנים 4,6 פוגע בשאר המבנים? האם הבקשה ליצור הצמדת שטחי הקרקע סביב מבנים 4,6 יוצרת פגיעה?

35. בבית המשותף שבפני ישנם שני טיפוזי מבנים. כלכלית ועסקית המבנים הקטנים יותר קלים ליישום פרויקט התמ"א מבחינת כדאיות כלכלית ויתכן כי שונה המצב לגבי המבנים הגדולים הכוללים שלש כניסות.

36. טענות הנתבעים, כי היה צורך לבדוק את הכדאיות הכלכלית לכל המבנים ואפשרויות יצירת פרויקט פינני בינוי, טענות אלו אינם יכולות להוות משקל נגד לתביעת התובעים וחורגות ממסגרת הדיון בתביעה הנוכחית. טענות אלו היו צריכות לבוא בפני רשויות התכנון או על ידי ייזום תוכנית. דרך המלך להשיג על החלטות הועדה למתן היתרי בניה היא בהגשת ערר לועדת ערר או לבית משפט מוסמך. הדרישה כי בדיקה התכנות של פרויקט פינני בינוי כאמור תהיה תנאי לאשור בקשת התובעים אינה נכונה ככל שהדברים אמורים בהליך בפני כיום. על כל הנתבעים המתנגדים היה לפעול מול רשויות התכנון בנושא זה.

37. מדובר במבנה בן 144 דירות. קשה לקדם פרויקט או לקבל הסכמה שתהיה על דעת כל בעלי הדירות. מטבע הדברים דרושה יוזמה חיצונית ציבורית כגון תוכנית ביוזמת משרד השיכון או הרשות המקומית או אחרת. נושא קבלת הסכמה לפעולה משותפת נדון בספרות ובפסיקה על הקשיים שבו :

בעיית "הפעולה המשותפת" מתעוררת במסגרת כל משטר קנייני שמתאפיין בבעלות משותפת בנכסים כאשר בעלי הזכויות בנכס "לכודים יחדיו", מבלי שהאחד יכול לקדם את ענייניו בלעדי האחר (ראו: חנוך דגן קניין על פרשת דרכים 381-403 (2005) (להלן- דגן)). מצב דברים זה מהווה כר פורה לתופעות של סחטנות, היינו דיירים המתנים את הסכמתם לביצוע פעולות בנכס בדרישה של גמול מופרז, ושל טפילות, קרי "לקיחת טרמפ" על תרומתם של דיירים אחרים להשבחה של הנכס, מבלי לשאת בעלויות הנלוות. (ע"א 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן)

38. אני מקבלת את טענת ב"כ התובעים כי לא סביר לדרוש מהתובעים (ובפועל מהיזמיות) לערוך או להציג תוכנית קונקרטית שבסיסה יהיה ספקולציות עתידיות של אפשרויות תכנוניות למבנים האחרים. יצירת תוכנית שתביא בחשבון את משאלות בעלי הדירות בכל מבנה ומבנה היא בלתי אפשרית בין היתר מפאת האמור לעיל בקשר לפעולה משותפת. לכן די היה לעניין זה בהצגת תוכנית רעיונית. ודי במה שהוגש על מנת לקבוע אפשרות ההיתכנות לתמ"א 38 גם למבנים האחרים כולל פתרונות חניה. ואולם בכך אין די על מנת לקבל את התביעה. לא שוכנעתי כי ניתן ליתן לתובעים את הסעד המבוקש



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין
ברחובות

11

ולחכיר בדרישה לקביעת ההצמדות למבנים 4,6 כפי שנתבקשו בתביעות וביחוד בתביעת בעלי הדירות במבנה 4 ואסביר את דברי .

39. אני סבורה כי הצמדת שטחים אשר יהיו מיועדים לשטחי חצרות של דירות או הגדרת שטחים להצמדה שאינם הוצאת שטחים מן הרכוש המשותף לצורך שטחי הדירות החדשות בפועל לכל אחד מהמבנים חורגת מתחום סמכותי לפי חוק החיזוק וממילא אינה נתונה לי גם לא על פי סעיף 59 לחוק המקרקעין. אין מדובר בפעולה המחוייבת לצורך חיזוק הבניין להבדיל משטח הדירות עצמן בין אם מדובר בקומות עליונות או בקומת הקרקע. הדבר גם אינו עולה מסעיף 4 למטרות תוכנית התמ"א 38 המגדיר את אפשרויות הבניה :

77. תוספת יחידות דיור למבנה יכולה להתבצע על ידי סגירת קומת עמודים, תוספת קומה או תוספת אגף והיא מיועדת לשמש תמריץ ישיר למימון החיזוק, באופן שניתן יהיה למכור את יחידות הדיור החדשות ולממן באמצעותם את החיזוק למבנה בכללותו. תוספת בנייה המיועדת להרחבת דיור מאפשרת הגדלת רווחת הדיור (והגדלת ערך הדירה)..."

40. לא הוכח בפני כי מדובר בתוספת נלווית לדירה שבלעדיה אין וכי בהעדרה לא היה ניתן אשור הועדה לבניה המבוקשת. עמדת העיריה בנספח להחלטת ועדת המשנה מחזקת מסקנתי זו.

41. כפי שצינתי קודם לכן יש לפרש את חוק החיזוק המאפשר פגיעה בזכויות הקניין על דרך הצמצום ומה שלא נאמר בו במפורש לא יתאפשר. כך למשל בנושא חניות תוקן סעיף 5 לחוק החיזוק והוסף כי בניית דירה חדשה אחת או יותר, תכלול אף הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור. עובדה היא כי לא נקבע דבר לגבי שאר שטחים אחרים שמבקשים להצמידם. הוצאת שטחי הקרקע מן הרכוש המשותף לצורך הצמדתן למבנה או בעיקר לדירות החדשות בקומת הקרקע אינה כורח המציאות, אינה עולה מלשון החוק ובנסיבות שתוארו שטחים אלו ככל שאינם מהווים את הדירות גופן בקומת הקרקע אינם נכללים במונח הרחבה או במונח דירה חדשה כמשמעותו בחוק החיזוק.

42. תוסיף לכך את המקרה הנקודתי של דירת הנתבעים 82-84 לגביה נטען כי שטחי החצרות החדשים במבנה 4 גובלים בקו בניין 0 בדירתם כי קיימת בעיה עם הקיר התומך ומיקומו דבר העולה אף מהתוכנית הרעיונית עצמה .

סוף דבר :

43. אני מאשרת את בצוע העבודות לעניין תיקוני הרישום בכל הקשור לרכוש המשותף לעניין תוספת יחידה ו/או יחידות בכל אחד מהמבנים 4,6 בבית המשותף תוך חלוקת סכום החלקים ברכוש המשותף הקיימים בכל אחד ממבנים אלו בין הדירות הישנות

מפקחת על רישום המקרקעין

148/13 תב



תב/ 148/13
תב 192/13

בפני המפקחת על רישום המקרקעין ברחובות

12

והדירות החדשות שנבנו בו כך שהמנה של סך כל הדירות (ישנות וחדשות) בכל אחד מהמבנים לא יעלה על סכום החלקים שהיו לאותו מבנה במקור.

44. תיקון הרישום בקשר לדירות חדשות משמעו תוספת רישומן של דירות בקומות עליונות ובגג וכן דירות בקומת הקרקע. תיקון הרישום יתייחס לשטחן המבונה של הדירות בלבד ולא יכלול הצמדת שטחים שאינם בגדר דירות או ממ"ד או מרפסות בקומות העליונות.

45. תיקון הרישום בדירות ה"ותיקות" במבנים 4,6 יאפשר הוספת שטחים שנבעו מהרחבת אותן דירות בשל ממ"ד או מרפסות.

46. אני דוחה את הבקשה להוציא שטחים מן הרכוש המשותף והצמדתם למבנים 4,6 מעבר למה שקבעתי לעיל.

47. לצורך ביצוע הרישום אני מתירה לב"כ התובעים, עו"ד פרמינגר ועו"ד טדי מנשה בשם בעלי הדירות במבנה 6 ובמבנה 4 להגיש בקשה לתיקון צו הבית המשותף לצורך הוספת דירה/דירות כאמור לעיל ואני מסמיכה אותם לחתום בשם כל הנתבעים לעניין זה.

48. אני קובעת כי כלל השטחים בחלקה המיועדים לחניה יהיו בבחינת רכוש משותף כללי.

49. בשים לב להליך, אופן ניהולו ומהותו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 06/08/2014 י"א/אב/תשע"ד וישלח להם.
לעניין הנתבעים תשלח ההחלטה לנציגים כפי שנקבעו בהחלטותי הקודמות.

